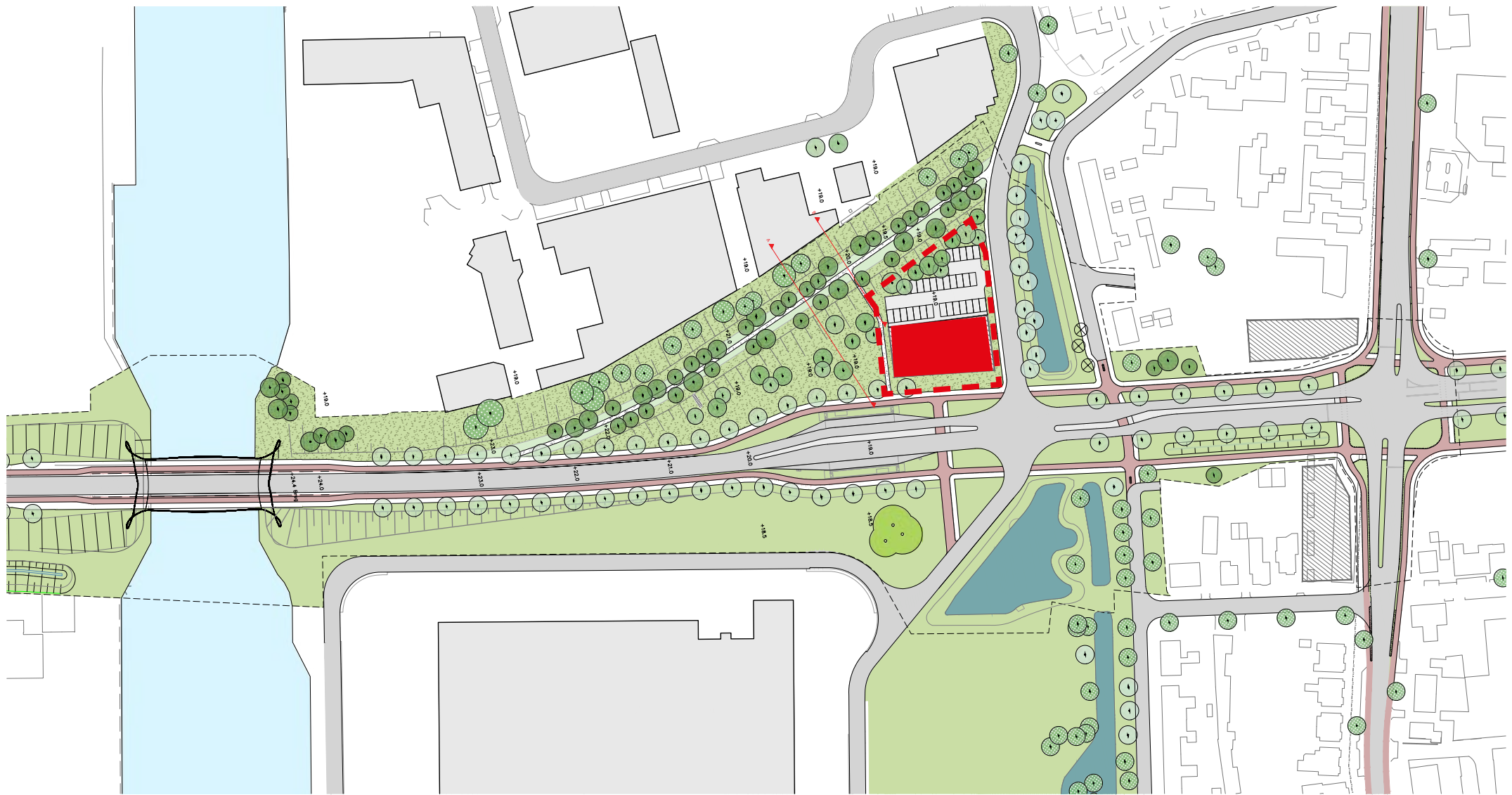


# KANAALZONE - WEST

BEELDKWALITEITPLAN

17 OKTOBER 2022



- water beekzone
- gras (1x per week maaien)
- ruij gras (extensief beheer)
- rijbaan
- fietspad
- voetpad
- voetpad halfverharding
- bestaande bomen
- rode beuken - nieuw
- laanbeplanting - Hart van Zuid
- nieuwe bomen - parkzone Zomereik, Quercus robur
- nieuwe bomen - parkzone Accacia, Robinia pseudoacacia
- nieuwe bomen - parkzone Ruwe berk, Betula pendula
- nieuwe bomen - ecozone
- talud
- te verwijderen boom
- +1.00 terreinhoogte
- plangrens opgave 2017
- doorsnede, zie detail blad 2



## Hart van Zuid Hengelo - Kanaalzone west

### Ontwerp terreininrichting

projectnummer: S104.00	fase: VO	status: DEFINITIEF	schaal: 1:1000
tekeningnummer: PLN001-A2 1.000	datum: 20-09-2018	formaat: A2	blad: 1/2

BEELDKWALITEITPLAN

**karres+brands**

© 2018 Monumental B&L Boven  
Tuldenweg 43 3921 GA Heteren

© 2018 T&B Groenland B&L  
Tuldenweg 43 3921 GA Heteren

# INHOUDSOPGAVE

RUIMTELIJKE KENMERKEN	5
HISTORIE VAN DE PLEK	9
AMBITIENIVEAU	13
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	17
STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT	19
CRITERIA	21
REFERENTIES BEBOUWING	22
REFERENTIES ERFAFSCHEIDINGEN	23
QUALITY TEAM	28





## RUIMTELIJKE KENMERKEN

### Ligging

De grens van het plangebied Driehoek Laan Hart van Zuid-Boekeloseweg-Ketelmakerij is op de afbeelding aangegeven. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de nieuwe loop van de Ketelmakerij, in het oosten door het profiel van de Laan Hart van Zuid, in het zuiden door de hoofdgroenstructuur die voortkomt uit de aankleding van de nieuwe Boekelosebrug en in het westen door het wandelpad dat op de plek loopt van de oude Boekeloseweg. Hierbinnen bevindt zich het plangebied, waarbij naast ruimte voor een nieuwe bijzondere bedrijfskavel ook ruimte is voor de hoofdgroenstructuur.

### Ruimtelijke karakteristiek

Het gebied wordt in grote mate bepaald door de ingrepen uit het verleden. De aanleg van het Twentekanaal, de komst van het spoor, de transformatie van de zware industrie, de aanleg van de Laan Hart van Zuid en het afwaarderen van de Boekeloseweg. De nieuwe allure van de Laan Hart van Zuid brengt nieuwe energie en ambitie in het gebied. De nieuwbouw van Stork Thermeq aan de Laan Hart van Zuid en de aanleg van de nieuwe Boekelosebrug. Dit zijn eerste pioniers van de grootschalige gebiedsontwikkeling in dit zuidelijke deel van Hart van Zuid.

### Laan Hart van Zuid

De ruimtelijke drager van het gebied wordt gevormd door de nieuwe Laan Hart van Zuid. Met een duidelijk herkenbaar wegprofiel loopt de Laan HvZ vanaf het station naar het zuiden, richting de A35. Langs de Laan HvZ worden de oude werklocaties uit het verleden omgevormd tot nieuwe aantrekkelijke woon-werk gebieden. Binnen het plangebied is ruimte voor een nieuwe werklocatie in de vorm van een nieuw bedrijfsgebouw aan de Laan Hart van Zuid.

### Bedrijvzone Twentekanaal-Noord

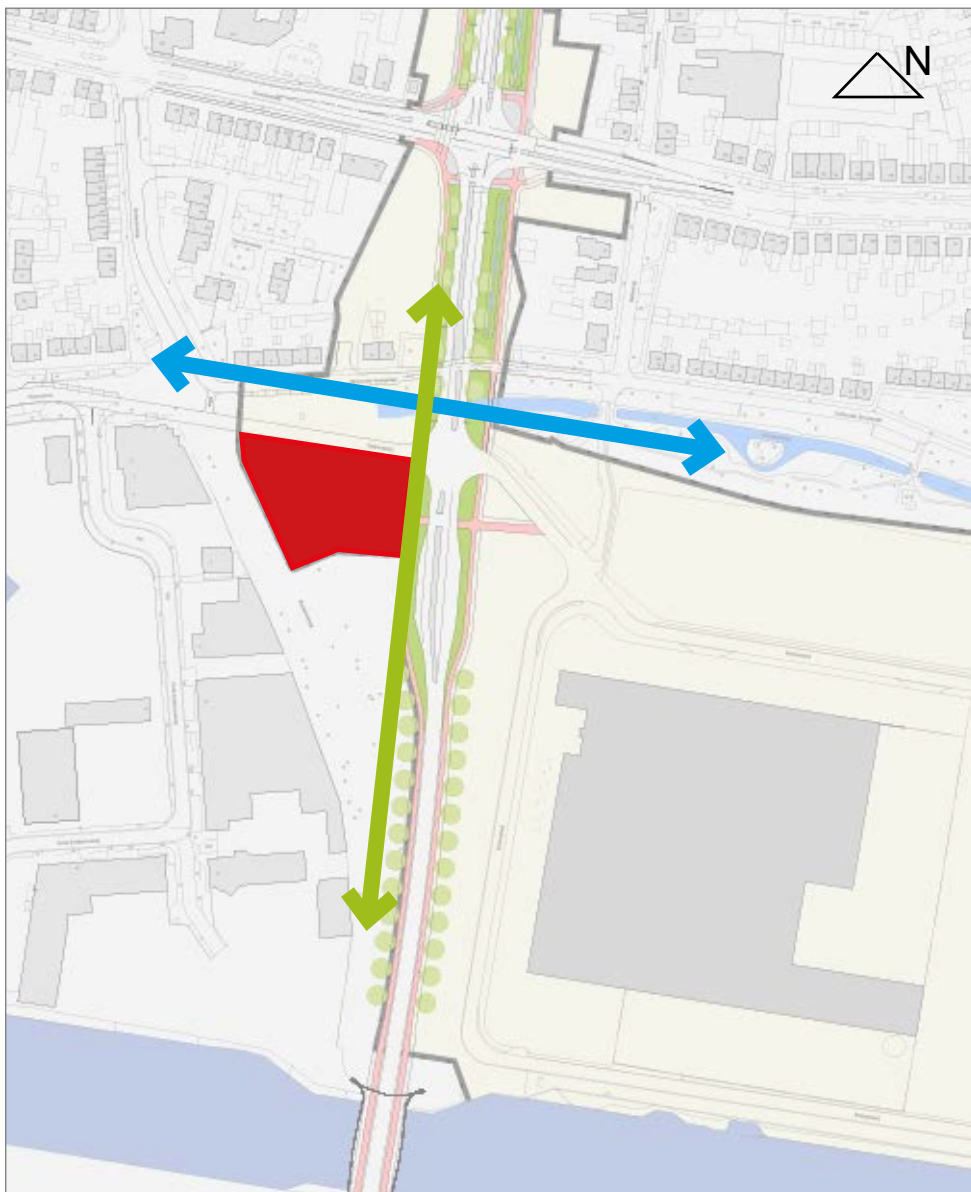
De locatie maakt tevens onderdeel uit van de bedrijvzone Twentekanaal-Noord. Ten noorden van het Twentekanaal is deze zone een gebied met industrie en bedrijvigheid, waarvan een aantal sterk gericht is op de aan- en afvoer van goederen via het Twentekanaal. Een belangrijk deel van de ontsluiting vindt plaats over de Ketelmakerij, richting de Laan Hart van Zuid en snelweg.

### Kanaalzone West / Oost

De Laan Hart van Zuid scheidt de Kanaalzone in een westelijk en oostelijk deel. In het oostelijk deel is de nieuwe moderne fabriek van Stork-Thermeq gerealiseerd. Daar omheen liggen nog enkele kleinere kavels die beschikbaar zijn. De Kanaalzone West wordt gevormd door de huidige kavel. Samen vormen ze één gebied wat betreft welstand.



# KANAALZONE - WEST



## Kenmerken:

- Ligging langs de Laan Hart van Zuid
- Aan de hernieuwde Ketelmakerij
- Onderdeel van Kanaalzone - West
- Bedrijvenczone Twentekanaal-Noord
  
- In een natuurlijke ecologische zone
- Aandacht voor ecologische kwaliteit
- Verbinding met de Omloopleiding en waterstructuur van de Laan.
  
- Relatie met de Laan Hart van Zuid
- Relatie naar nieuwbouw Stork Thermeq

## RUIMTELIJKE KENMERKEN

### Beperkingen rond de locatie

De contouren van de locatie worden verder bepaald door de aanwezigheid van kabels en leidingen, zoals de grote Vitens waterleiding en de hogedruk gasleiding die vlak langs de locatie lopen. Voldoende afstand van deze grote transportleidingen is verplicht. Deze leidingen bepalen mede de bebouwingsmogelijkheden van deze locatie aan de oost en noordzijde.

### Groenstructuren rond de locatie

De groene zone langs het wandelpad van de Boekelosebrug is aan weerszijden voorzien van een bomenrij. Deze groene zone verdient enige ruimte en bepaald aan de westzijde van het plangebied de vorm van de nieuwe kavel. Uit de bomenrij is minimaal 7 meter voorzien als afstand tot de nieuwe kavel. In het zuiden wordt de kavel begrenst door de groenzone van de hoofdgroenstructuur met een ecologische kwaliteit.

### Omloopleiding

In het noorden net boven de Ketelmakerij is een groene zone te vinden die deel uitmaakt van de ecologische zone van de Omloopleiding. Deze heeft tevens een belangrijke functie in het afvoeren van water op stadsniveau. Waterberging op de locatie is ook hier van belang. Pas nadat het regenwater is opgevangen in een berging, mag het worden afgevoerd richting de Omloopleiding.

### Stork Thermeq

Recent is de nieuwbouw van Stork Thermeq aan het kanaal gerealiseerd. Deze nieuwe bebouwing geeft de ambitie van de plek goed weer. Een modern gebouw dat gezien mag worden.

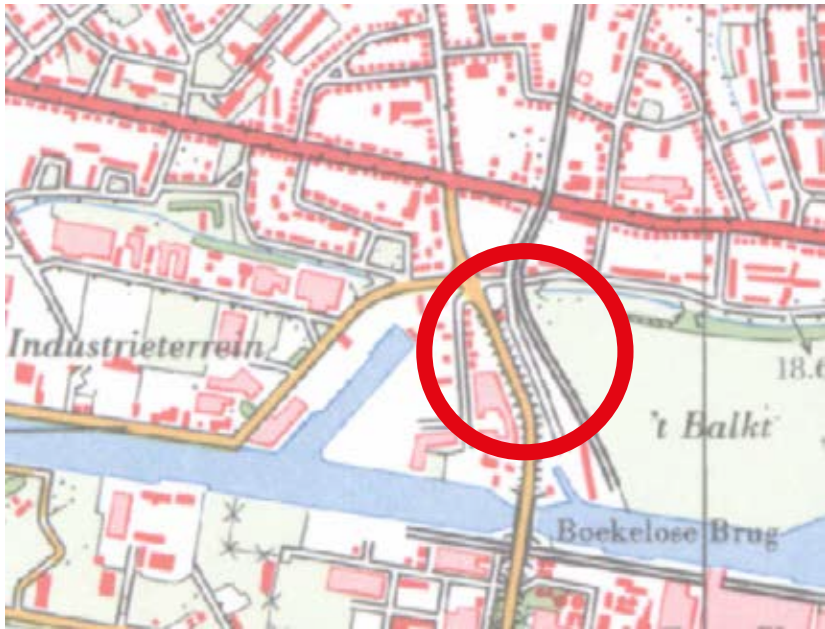






< 1934

< 1936



< 1977

< 2019



## HISTORIE VAN DE PLEK

In het kaartbeeld van 1934 is duidelijk nog geen spoor van het Twentekanaal te zien. In het kaartbeeld van 1936 is de aanleg van het Twentekanaal de grootste verandering. Hierdoor groeide niet alleen de industrie erg rijkelijk, het landschap en wegen werden doorsneden door deze grote interventie. In het kaartbeeld van 1977 is te zien hoe het industrieterrein ten noorden van het Twentekanaal tot ontwikkeling kwam. Wat ook opvalt is de komst van de spoorlijn vanuit het noorden richting de haven en de gebogen loop van de Boekeloseweg richting de brug over het Twentekanaal. Opvallend is hoe de spoorlijn van Stork, tussen de bebouwing van de Wethouder Kampstraat is aangelegd. Een extra opstelspoor voor goederen maakt het plangebied compleet. De rest van het terrein heeft dienstgedaan als opslag en buitenstalling van goederen.

In het kaartbeeld van 2019 is de aanleg van de Laan Hart van Zuid de grootste verandering. De spoorlijn is verdwenen en op nagenoeg hetzelfde tracé ligt nu de Laan Hart van Zuid, welke als nieuwe dragende structuur dienstdoet. Tevens is te zien hoe de Boekeloseweg is afgewaardeerd tot een woonstraat en dat de Laan Hart van Zuid de functie van ontsluitingsweg vanuit de stad naar de snelweg heeft overgenomen.

Recentelijk is ook de Ketelmakerij en de Wethouder Kampstraat aangepast aan deze nieuwe ontwikkeling, waardoor de omgeving van het plangebied beter aansluit op de Laan Hart van Zuid.



## HISTORIE VAN DE PLEK

### Stork

Het plangebied kent een uitgebreide geschiedenis als onderdeel van de industriële activiteiten van Stork. De grote fabrieken van Stork liggen meer naar het noorden nabij het station, maar dit gebied is zeker zo interessant geweest door de aanwezigheid van het Twentekanaal. Om de goederen van Stork en de andere bedrijven goed te kunnen vervoeren was transport een belangrijk onderdeel van de distributie. Een aantal goederen kon goed over het spoor vervoerd worden, maar voor de grotere machines en ketels was vervoer over het water van groot belang.

Uit de onderstaande historische kaart wordt duidelijk dat het complex van Stork rond 1936 een plek aan het Twentekanaal kreeg en daarbij een spoorverbinding met de meer noordelijk gelegen industriële productielocaties. De foto hieronder is van latere datum met daarop het spoor dat tussen de woningen aan de Weth. Kampstraat loopt.



V 1936









## AMBITIENIVEAU

Het gebouw staat als één robuust volume aan de Laan Hart van Zuid. Na de Boekelosebrug is dit één van de eerste nieuwe bouwwerken aan de westzijde van de Laan die opvalt door zijn verschijning in hoogte en architectuur.

Het gebouw wordt ervaren als een sterk en krachtig gebaar op een groene ondergrond. Krachtig wil in dit geval ook zeggen; spectaculaire eenvoud.

Als nieuw Landmark aan de Laan is het gebouw familie van de andere landmarks langs de Laan. Denk aan de Koeltorens van Stork en de nieuwe landmarks zoals het DEC en Poppodium Metropool. Zie Ontwikkelkaart Hart van Zuid op pagina 14.

Het gebaar van een Landmark wordt sterker naarmate er minder verrommeling om het gebouw plaatsvindt. Vandaar dat het groen tot aan de gevel loopt, opslag van materiaal binnen in het pand plaatsvindt, er geen hekken mogen komen en dat het parkeren onderdeel van de groeninrichting moet zijn.

Het gebouw vraagt om een alzijdige benadering van de gevels, met de voorkant naar de Laan gericht.

De vormgeving van het pand en de buitenruimte is ingetogen en verwijst naar het industriële erfgoed in Hart van Zuid en is passend op de plek.



^

Statement, een stevig landmark

Mooie verwijzing naar industriële verleden in de vorm van het dak en materiaalgebruik

Staal, beton en glas

<

Robuust volume, stoere uitstraling

Voeten in het groen

Erfafscheiding mee ontworpen met architectuur gebouw



^

Poppodium Metropool op het Industrieplein,  
de kop van de laan Hart van Zuid

>

Zicht op de koeltorens,  
aan de Laan Hart van Zuid  
(bron: foto door Tjeerd Derkink)

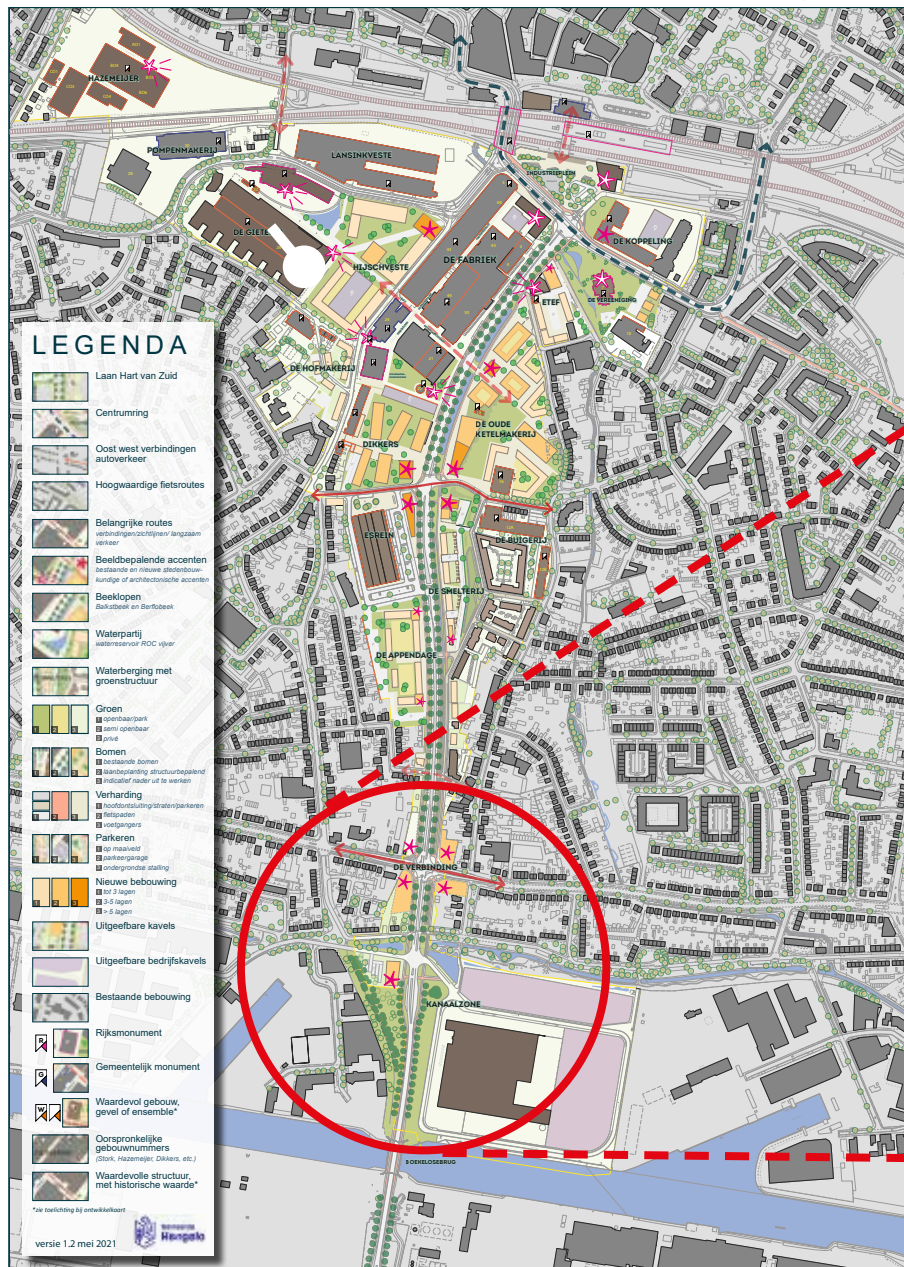
<

Nieuwe landmark langs de Laan Hart van Zuid  
Decentrale Energie Centrale, het DEC











## RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

### **Ontwikkelkaart Hart van Zuid**

Om de gebiedsontwikkeling van de Laan Hart van Zuid in goede banen te leiden is de Ontwikkelkaart opgesteld. Dit is feitelijk een update van het Masterplan. Op deze kaart zijn de belangrijkste structuren, ontwikkelgebieden en accenten aangegeven. Op de Ontwikkelkaart staat hier een bedrijfskavel gepland met een aanduiding wat een nieuw Landmark aanduidt. Dat wil zeggen dat de bebouwing hier een stedenbouwkundige verbijzondering aan de Laan HvZ kent. Op de Ontwikkelkaart zijn daarnaast ook de groenen waterstructuren aangegeven. Opvallend voor deze plek is dat het grenst aan zowel een hoofdgroenstructuur als een belangrijke waterstructuur. Dit maakt dat er bijzondere aandacht aan deze locatie gesteld wordt.

### **Een gebouw met zijn voeten in het groen**

De aanwezigheid van de hoofdgroenstructuur maakt dat de zone in het westen een groen karakter zal krijgen, evenzo de directe zone langs de Laan Hart van Zuid. Het nieuwe gebouw staat vanuit het zuiden gezien ook met "zijn voeten in het groen". Dit betekent dat het groen tot aan de gevel loopt en het gebouw als een robuust gebouw midden in het groen staat. Naar de Ketelmakerij is ook een zone van groen voorzien, waardoor het gebouw straks "vrij ligt" van de omliggende randen en het beeld van een robuust gebouw in het groen wordt versterkt. De kwaliteit van het groen sluit aan bij het beeld van de kruidenrijke graszone met enkele solitaire bomen die vanuit het Zuiden vanaf de Boekelosebrug is aangelegd. Op deze manier sluit de nieuwe kavel goed aan bij de reeds aanwezige hoofdgroenstructuur met ecologische kwaliteit. Tenslotte moet er gebruik worden gemaakt van inheemse beplanting, gericht op het versterken van de biodiversiteit.

### **Alzijdigheid**

Vanuit alle richtingen en wegen is er zicht op de locatie. Dit maakt dat een toekomstig gebouw een alzijdige oriëntatie moet hebben. De voordeur staat zozegegd aan de Laan Hart van Zuid, de richting

van het gebouw is naar het zuiden gericht. Omdat de ligging aan de Laan om ambitie vraagt, is in de Ontwikkelkaart van Hart van Zuid de locatie aangegeven als nieuwe Landmark. De zijde aan de Laan Hart van Zuid kent een voorgeschreven voorgevel rooilijn. De voorgevel moet hierbinnen geplaatst worden. Dit maakt dat het gebouw niet te ver naar achteren wordt geplaatst en zichtbaar is aan de Laan. Alzijdigheid betekent ook dat er met zorg naar alle gevels gekeken moet worden, de uitstraling van het gebouw en kwaliteit van de architectuur zijn hierin belangrijke thema's waarop getoetst zal worden bij een toekomstige bouwaanvraag.

### **Spectaculaire eenvoud**

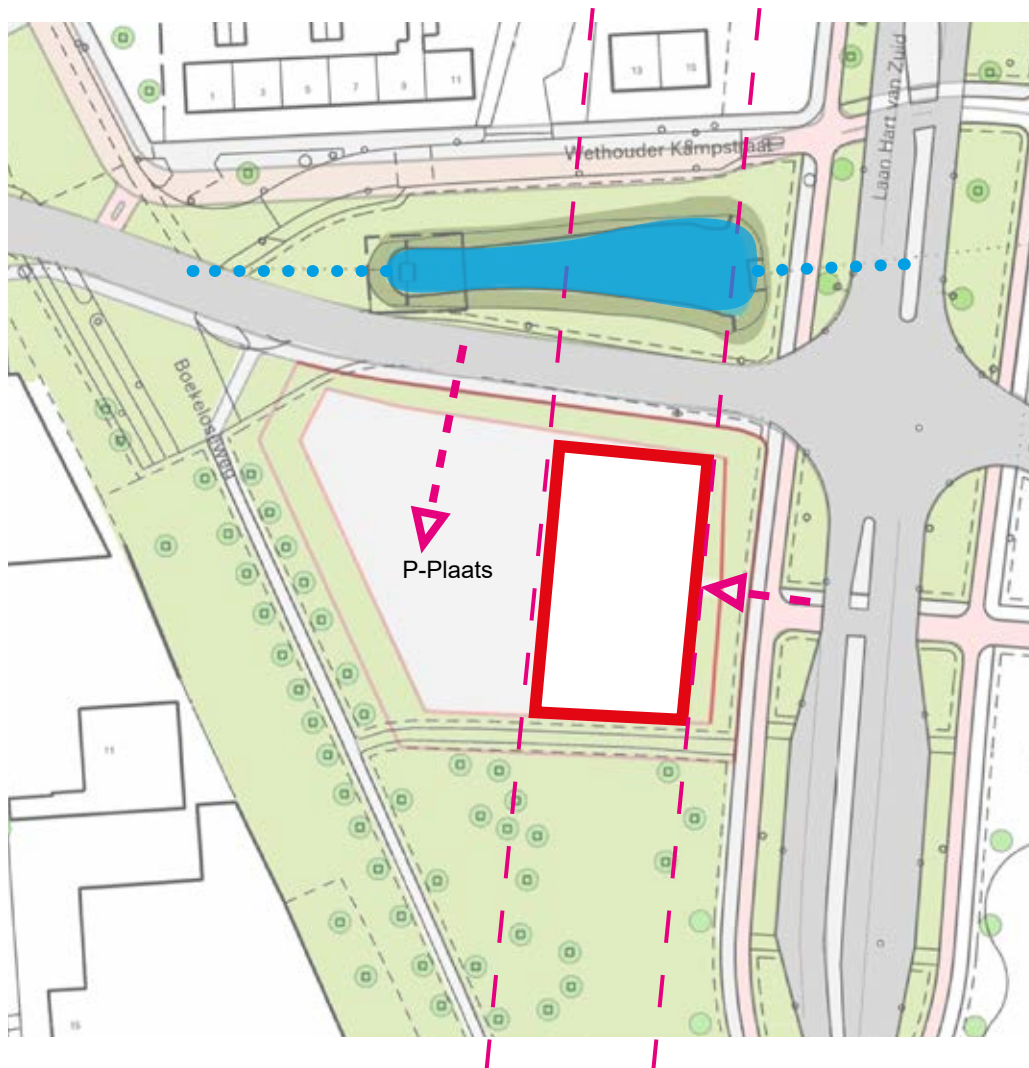
De uitstraling van het gebouw moet zich kunnen meten met de nieuwbouw van Stork Thermeq en tegelijk een waardige introductie zijn van de Laan Hart van Zuid. Deze ambitie is verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan voor deze plek. Het beeld laat zich het best omschrijven als een stoer, robuust gebouw met een krachtige uitstraling, maar tegelijk een ingetogen karakter; Spectaculaire eenvoud!

### **Bebouwingshoogte**

De bebouwingshoogte van het gebouw volgt uit de analyse van de bebouwingsmogelijkheden in de omgeving. In de bedrijvzone van Twentekanaal-noord heeft het naastgelegen gebouw een bebouwingshoogte van 15 meter. De bebouwingsmogelijkheid van Stork Thermeq rijkt tot 17 meter. Langs de Laan Hart van Zuid is op andere plekken een bebouwingshoogte van 21 meter rond het winkelcentrum en 26 meter voor het ROC mogelijk gemaakt. Omdat we zowel in de bedrijvzone van Twentekanaal-noord als langs de Laan Hart van Zuid een landmark willen is de bebouwingshoogte op deze locatie op minimaal van 15 meter en maximaal 25 meter gesteld. Op deze manier steekt het nieuwe gebouw boven de andere belangrijke gebouwen in het gebied uit en kan het een nieuw landmark zijn aan de Laan Hart van Zuid en in de bedrijvzone van Twentekanaal-noord.

# KANAALZONE - WEST

## Stedenbouwkundig concept



### Betekenis

- Statement of Landmark aan de Laan Hart van Zuid

### Presentatie

- Oriëntatie op de Laan, richting evenwijdig
- Alzijdige benadering
- Voorzijde bedrijfsgebouw / Achterzijde parkeren
- Voordeur aan de Laan / Ontsluiting aan de Ketelmakerij

### Groen & Water

- Representatieve groenzone rondom pand
- Ontwerp afstemmen op (natuurlijke) omgeving
- Pand staat met de voeten in het groen
- Groen krijgt natuurlijke en robuuste uitstraling
- Regenwater via berging afvoeren naar beek noordzijde

### Parkeren en terrein

- Parkeren op grasstenen "in het groen"
- Geen buitenopslag
- Bezoekersparkeren op eigen erf
- Ontsluiting via Ketelmakerij

### Bouwhoogte

- Min. 15 meter
- Max. 20 meter

### **Bebouwingspercentage**

Binnen het bestemmingsvlak is het bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwd mag worden. De bebouwingshoogte is minimaal 15 meter en maximaal 25 meter. Dit maximum kan alleen gerealiseerd worden als er voldoende ruimte is besteed aan overige noodzakelijk zaken als parkeren en waterberging in het bestemmingsvlak. Daarnaast is in het beeldkwaliteitsplan aangegeven welke hoofdvormen van het bouwvolume tot de mogelijkheden behoren. Het is niet de bedoeling om het gehele bouwvlak te bebouwen, maar te kiezen voor een sterke hoofdvorm zoals in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven. Het invoeren van het bebouwingspercentage garandeert in zekere zin ook dat het gebouw nog voldoende luchtig blijft op deze plek en voldoende ruimte laat voor belangrijke zaken als waterberging, parkeren, toeleveranciers en meer flexibel is voor toekomstige ontwikkelingen.

### **Toegang en parkeren**

Het gebouw heeft zijn hoofdentree aan de Laan Hart van Zuid, hier is de voordeur en deze entree is bereikbaar via een pad dat door de groenzone steekt. Het verkeer voor personeel en leveranciers zal via de Ketelmakerij worden ontsloten. Parkeren is alleen mogelijk via de entree aan de Ketelmakerij en is geheel op eigen erf. Het parkeren is grotendeels aan het zicht onttrokken door een zorgvuldig ontworpen erfafscheiding.

### **Erfinrichting**

De aanwezigheid van de woningen aan de Wethouder Kampstraat maken dat een eventuele parkeervoorziening dat een eventuele parkeervoorziening grotendeels aan het zicht onttrokken moet zijn en dat er geen buitenopslag op de kavel mogelijk is. Deze zal inpandig moeten worden opgelost. Dit geldt eveneens voor bergingen en andere vormen van stalling.

De overige delen van de kavel buiten het bouwvlak zullen zoveel mogelijk aansluiten bij de ecologische kwaliteit van de aanwezige groenzone. De ligging van de locatie aan de Omloopleiding en de hoofdgroenstructuur maakt dit tot een bijzondere opgave. Het beeld van een "robuust gebouw met zijn voeten in het groen" geeft een goed beeld van de visie van de plek.

### **Erfafscheiding**

Bijzondere aandacht gaat uit naar de vormgeving van de erfafscheidingen. Hekken mogen niet worden toegepast als erfafscheiding, het terrein moet onderdeel zijn van de grotere groenstructuur. Dit is ingegeven door de bijzondere ligging van het plangebied en de gestelde eisen aan de beeldkwaliteit waarbij alzijdigheid van het gebouw, de groene randen van de kavel en de zichtbaarheid langs diverse zichtlijnen en uiteindelijk de hoge ambitie voor deze plek. Omdat het gebouw in het groen staat lopen de erfafscheidingen langs de randen van het bouwvlak en zijn vormgegeven in de architectuur van het gebouw. De toegang aan de Ketelmakerij is visueel vormgegeven als onderdeel van het gebouw. We willen dat de parkeerplaats en het laden en lossen grotendeels uit het zicht plaatsvindt.

### **Op sporen van het verleden**

Zoals uit de omschrijving van het verleden is op te maken, is dit een gebied dat de nodige transformaties heeft doorgemaakt. Het industriële verleden en het erfgoed uit deze periode zijn nog maar deels afleesbaar in het gebied. Het verloop van de oude spoorlijn kan een inspiratie zijn in de vormgeving van het gebouw of de inrichting van de kavel of openbare ruimte. De route tussen de woningen van de Wethouder Kampstraat is opvallend en refereert naar het industriële verleden van Hengelo en in het bijzonder Stork.

### **Openbare ruimte**

Het plangebied is onderdeel van het nieuwe industriële erf van Hart van Zuid, waar ook de locatie van Stork Thermeq onderdeel van uit maakt. Hierin worden robuuste materialen gebruikt die tegen een stootje kunnen, cortenstaal en betonplaten, een degelijke betonklinker die waar mogelijk waterdoorlatend is. Samenhang in vormgeving en materiaalgebruik met de locatie van Stork Thermeq is van belang.





## CRITERIA

### KAVEL

Ligging aan de Laan Hart van Zuid met een robuust bouwvolume.  
Plaatsing van het bouwvolume in het groen. Parkeren vindt plaats achter het gebouw en grotendeels uit het zicht van de Ketelmakerij.

### VOLUME

Gebouw als één groot krachtig bouwvolume vormgeven. Het volume kent een alzijdige benadering van de gevels.

### GEVEL

Hoofdentree bevindt zich in de voorgevel aan de Laan Hart van Zuid.  
De voorgevel bevindt zich volledig in de aangegeven voorgevelrooilijn.  
De voorgevel heeft een duidelijke oriëntatie op de Laan, die de presentatie van het gebouw naar de Laan als voorzijde van het pand onderschrijft.

### KAP

In de basis heeft het hoofdvolume een plat dak. Indien gekozen wordt voor een kap die het industriële karakter van de plek versterkt kan hiervan worden afgeweken,

### MATERIALISATIE

De gevels kennen een materialisatie in beton, baksteen, glas en staal of ander materiaal passend bij het industriële karakter van de plek.  
Aan-, uit- of opbouwen zoals een fietsenstalling worden in de architectuurstijl uitgevoerd.

### BUITENOPSLAG

Buitenopslag van goederen wordt voorkomen door de berging en opslag in het hoofdvolume onder te brengen.

### ERFAFSCHIEDING

De erfafscheiding is onderdeel van het hoofdvolume en wordt in de architectuur van het hoofdgebouw vormgegeven.  
Daar waar mogelijk is de erfafscheiding afwezig en vormgegeven als onderdeel van het landschap.

Statement, een landmark

Gebouw met voeten in het groen

Glas zorgt voor alzijdige uitstraling

Hout, glas, beton

Geen bijgebouwen of buitenopslag

V



## REFERENTIES BEBOUWING



Gebouw als statement

Bijzondere verwijzing naar industrie

Transparante gevel naar de voorzijde



Robuust gebouw, landmark

Eigenwijze kap die richting accentueert

Heldere materialen: beton, staal en glas



Heldere volume, eenvoudige hoofdvorm

Stoere uitstraling door

Heldere materialen: beton, staal, glas en hout

## REFERENTIES ERFAFSCHIEDINGEN EN LANDSCHAP



Parkeren op eigen terrein

Erfafscheiding is onderdeel van de hoofdvorm

Gebouw staat met voeten in het groen



Bedrijfsgebouw met de voeten in het groen

Natuurlijk en kruidenrijk grasland



Detail van de aansluiting op het groen

Geen erfafscheiding maar groen tot aan de gevel



## KWALITEITS TEAM (SVT)

Het plan van Kanaal-zone west valt onder een hoog welstandsniveau, dit betekent dat alle bouwplannen al in een vroegtijdig stadium worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam dat voor Hart van Zuid is opgericht. Dit Super-Visie-Team (SVT) bestaat naast de stedenbouwkundige(n) van de gemeente en de Stadsbouwmeester uit een aantal specialisten op het gebied van stedenbouw, landschapsarchitectuur, erfgoed en architectuur.

Het Supervisieteam komt regelmatig bij elkaar en nadat de plannen een primaire toets hebben ondergaan vanuit de gemeente, worden ze aan het Supervisieteam voorgelegd voor advies. De initiatiefnemer heeft hierna de gelegenheid om het ontwerp aan de hand van dit advies aan te passen, zodat een maximale ruimtelijke kwaliteit en ambitie in Hart van Zuid kan worden waargemaakt.

B K P

K A N A A L Z O N E - W E S T